

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE FALLIMENTARE
GIUDICE DELEGATO: Dott. MARIO FUCITO

FALLIMENTO n. [REDACTED]

di [REDACTED]

----- INTEGRAZIONE RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO -----

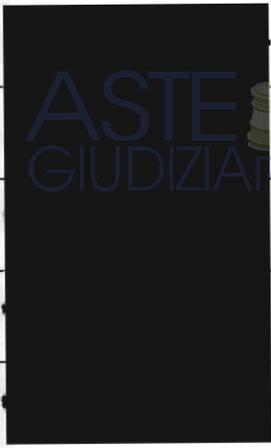
Esperto: Dott. Arch. ANNUNZIATA Elia

All'Illustrissimo Dott. Mario FUCITO, Giudice Delegato nella procedura fallimentare n. [REDACTED] Sez. Fallimentare del Tribunale di Napoli.
Il sottoscritto dott. arch. ANNUNZIATA Elia, nato a Napoli il 16.04.1957 ed ivi residente alla Via Posillipo n.69/19, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 3192 ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Napoli al n.6426, relaziona, qui di seguito, sull'attività svolta per l'integrazione peritale richiesta dal curatore fallimentare – dott. Michele Sorrentino ed autorizzata in data 5 novembre 2020 dal G.D. Dott. Mario Fucito.

La richiesta integrazione peritale si è resa necessaria a seguito della stesura, da parte del notaio – dott.ssa Chiara Cioffi, della relazione ipocatastale ventennale. Da questa è emerso che oltre ai beni già censiti dalla curatela e valutati dallo scrivente, il sig. [REDACTED]

[REDACTED] Inoltre, sempre nella relazione del notaio Cioffi, su quest'ultimo bene e su quelli già censiti ed identificati al Foglio 1, Particella 810 e Subalterni 1 e 2 del Comune di Frattamaggiore (NA), il sig. [REDACTED] risulterebbe proprietario di una quota pari a 27/1000, diversa dai 222/1000 riportata nelle visure catastali degli immobili in questione. Pertanto, secondo la relazione ipocatastale della dott.ssa Cioffi i beni rientranti nel fallimento dovrebbero essere:

N.	Unità immobiliare	Dati catastali	Proprietà
1	Frattaminore (NA) - Piazza Crispi n.12 (Piano 2° e 3° mansarda)	Foglio 5 Particella 435 Subalterno 20	[REDACTED]
2	Castel Volturno (CE) - Viale Battistello n.38/40 (Villetta unifamiliare)	Foglio 40 Particella 1587 Subalterno 0	[REDACTED]

3	Frattamaggiore (NA) - Via Cumana n.106 (Piano terra)	Foglio 1 Particella 191 Subalterno 2/3 parte	
4	Frattamaggiore (NA) - Via Cumana n.106 (Piano terra)	Foglio 1 Particella 191 Subalterno 3 parte	
5	Frattamaggiore (NA) - Via Cumana n.106 (Cantinato + Piano rialzato)	Foglio 1 Particella 810 Subalterno 1	
6	Frattamaggiore (NA) - Via Cumana n.106 (lastrico solare)	Foglio 1 Particella 810 Subalterno 2	
7	Frattamaggiore (NA) - Via Cumana n.106 (Cantinato)	Foglio 1 Particella 810 Subalterno 3	

Dalla tabella riepilogativa suesposta, raffrontata a quella redatta dallo scrivente all'atto della redazione della propria relazione tecnica di ufficio, risalente al novembre 2019, si evidenzia che il bene indicato al punto 5 (Foglio 1 – Particella 810 – Subalterno 1) di fatto già contiene il bene indicato al punto 7 (Foglio 1 – Particella 810 – Subalterno 3). Dalle visure e dalle planimetrie catastali allegate si può facilmente notare che il bene indicato al punto 5 (Foglio 1/Particella 810/Subalterno 1) contiene prima il piano rialzato e poi il piano cantinato, così come quello indicato al punto 7 (Foglio 1/Particella 810/Subalterno 3) che contiene prima il cantinato e poi il piano rialzato. In pratica le planimetrie sono le stesse ed entrambe riportano la dicitura: "Planimetria non accettabile perché da suddividere in due Unità Immobiliari Urbane". Evidentemente è stato eseguito, in una fase successiva alla stesura della relazione tecnica di ufficio, un'assegnazione di un subalterno diverso per il piano cantinato, seppur trattandosi degli stessi immobili. Quindi nella valutazione economica dei beni, per il cespite "Foglio 1/Particella 810/Subalterno 1" dovrà essere considerato il solo piano rialzato mentre per il cespite "Foglio 1/Particella 810/Subalterno 3" andrà considerato il solo piano cantinato. Chiaramente per entrambi i beni si dovrà eseguire una variazione catastale per adeguare la documentazione alla realtà ed assegnare al subalterno 1 il solo appartamento del piano rialzato ed al subalterno 3 il solo piano cantinato. E' da precisare che lo scrivente, in fase di stesura della prima relazione tecnica di ufficio, ha già valutato tutti i beni elencati e, pertanto, andranno modificate le quote di proprietà del sig. 

In questa situazione l'unico aspetto positivo è risultato essere la possibilità di accesso al piano cantinato, all'epoca non rilevato per impossibilità di accesso.

Pertanto, sulla base delle considerazioni evidenziate e sopra descritte riepilogo, qui di seguito, i beni da inserire nella procedura fallimentare n. 345/2011.

In particolare:

N.	Unità immobiliare	Dati catastali	Proprietà/Note
1	Frattaminore (NA) - Piazza Crispi n.12 (Piano 2° e 3° mansarda)	Foglio 5 Particella 435 Subalterno 20	
2	Castel Volturno (CE) - Viale Battistello n.38/40 (Villetta unifamiliare)	Foglio 40 Particella 1587 Subalterno 0	
3	Frattamaggiore (NA) - Via Cumana n.106 (Piano terra)	Foglio 1 Particella 191 Subalterno 2/3 <small>parte</small>	
4	Frattamaggiore (NA) - Via Cumana n.106 (Piano terra)	Foglio 1 Particella 191 Subalterno 3 <small>parte</small>	
5	Frattamaggiore (NA) - Via Cumana n.106 (Piano rialzato + Cantinato)	Foglio 1 Particella 810 Subalterno 1	
6	Frattamaggiore (NA) - Via Cumana n.106 (Iastrico solare)	Foglio 1 Particella 810 Subalterno 2	
7	Frattamaggiore (NA) - Via Cumana n.106 (Cantinato + Piano rialzato)	Foglio 1 Particella 810 Subalternono 3	

Sulla base di quanto su elencato confermo le valutazioni effettuate per gli immobili elencati ai punti 1, 2, 3 e 4 mentre per il bene indicato al punto 5 dovrà essere escluso il piano cantinato, resta invariata quella per il bene indicato al punto 6 mentre per il bene indicato al punto 7 dovrà essere escluso il piano rialzato. Per i beni indicati ai punti 5, 6 e 7 andrà modificata la quota di proprietà del sig. [REDACTED] pari a 27/1000 anziché 222/1000 (nota rilevata dalla relazione ipocatastale del notaio Cioffi).

CAPITOLO I:	Descrizione degli immobili pignorati
--------------------	--------------------------------------

1. appartamento sito al piano secondo e terzo (mansarda) del fabbricato sito in Frattaminore (NA) alla Piazza Crispi n. 12:
la descrizione è visibile nella Relazione Tecnica di Ufficio del novembre 2019.
2. villetta sita in Castel Volturno (CE) al Viale del Battistello n.ri 38/40:
la descrizione è visibile nella Relazione Tecnica di Ufficio del novembre 2019.
3. appartamento sito al piano terra del fabbricato sito in Frattamaggiore (NA) alla Via Cumana n. 106:
la descrizione è visibile nella Relazione Tecnica di Ufficio del novembre 2019.
4. appartamento sito al piano terra del fabbricato sito in Frattamaggiore (NA) alla Via Cumana n. 106:

la descrizione è visibile nella Relazione Tecnica di Ufficio del novembre 2019.

5. appartamento sito al piano rialzato del fabbricato sito in Frattamaggiore (NA) alla Via Cumana n. 106: l'immobile catastalmente è costituito da cinque vani e mezzo. Il piano rialzato è costituito da n. 3 ampie camere, oltre ad un locale wc, un'ampia cucina e aree di disimpegno. Esternamente il piano è completato da una balconata ad "L" provvista di uscita diretta nel cortile del fabbricato. Non si evidenziano difformità tra la planimetria catastale del piano rialzato e quanto visionato, fatta eccezione per una piccola modifica lungo la tramezzatura di separazione tra il locale 2 ed il wc, dove è presente una rientranza utilizzata per l'alloggiamento della televisione all'interno del locale. Sulla base di quanto ricostruito l'unità esaminata ha una superficie utile (Su) al piano rialzato di mq. 117,74 ed una superficie non residenziale (Snr) di mq. 17,58 (Riferimento Allegato 1). Caratteristiche strutturali: Immobile con struttura mista in muratura di tufo e pilastratura e travi perimetrali in c.a. mentre i solai di copertura sono realizzati con travi in ferro e tavelloni.

6. Lastrico solare di parte del fabbricato sito in Frattamaggiore (NA) alla Via Cumana n. 106:

la descrizione è visibile nella Relazione Tecnica di Ufficio del novembre 2019.

7. Locali siti al piano cantinato del fabbricato sito in Frattamaggiore (NA) alla Via Cumana n. 106: bene non visionato durante i sopralluoghi precedenti per difficoltà di accesso. L'unità, distributivamente e planimetricamente, ricalca completamente l'immobile superiore, posto al piano rialzato. L'accesso è garantito da una porta dislocata nel vano scala e da un ampio vano posto a diretto contatto con il cortile interno. Entrambi gli accessi hanno un'altezza di mt. 1,65 e rispecchiano quella interna che risulta essere di mt. 1,95 dal calpestio. Il piano cantinato, costituito da due ampi locali, posti l'uno perpendicolare all'altro, ha una superficie utile calpestabile complessiva (Su) di mq. 116,90. Caratteristiche strutturali: Immobile con struttura mista in muratura di tufo e pilastratura e travi perimetrali in c.a. mentre i solai di copertura sono realizzati con travi in ferro e tavelloni.

CAPITOLO II:	Valutazione dei beni.
--------------	------------------------------

Il valore di mercato dei beni è di fatto invariato rispetto alla precedente relazione tecnica di ufficio e risultano essere:

1. **Immobile in Frattaminore (NA) alla Piazza Crispi n. 12 - piano 2°/3° (mansarda)**
Dati Catastali: Foglio 5, Particella 435, Subalterno 20

Calcolo delle superfici

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie commerciale
Abitazione piano secondo	Sup.reale lorda	116,20	1,00	116,20
Balconata	Sup.reale lorda	3,90	0,25	0,98
Mansarda piano terzo (sottotetti non abitabili)*	Sup.reale lorda	100,17	0,35	35,09
Terrazzo	Sup.reale lorda	20,80	0,25	5,20
* altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50		Sup.reale lorda		157,47

Il valore di mercato a metro quadrato di appartamenti simili liberi e situati in una tale zona va da un minimo di € 850,00 ad un massimo di € 1.200,00, così determinato:

Fonti di informazione	Parametro	Valore minimo	Valore massimo	Valore medio
O.M.I.	Sup.reale lorda	1.050,00	1.600,00	1.325,00
Borsino Immobiliare di zona	Sup.reale lorda	803,00	1.204,00	1.003,00
Agenzie immobiliari di zona	Sup.reale lorda	700,00	800,00	750,00
	Sup.reale lorda	~850,00	~1.200,00	1.026,00

Tale prezzo è fissato per appartamenti simili dislocati in questa zona di Frattaminore (NA), adibibili ad abitazioni ed è da intendersi per superfici a lordo dei muri esterni e di quelli interni ed in condizioni normali di conservazione. Il valore di mercato dei suddetti locali può quindi essere fissato in € 1.026,00 al metro quadrato. Pertanto si ha:

$$mq. 157,47 \times €/mq. 1.026,00 = € 161.564,22$$

Adeguamenti e correzioni della stima:

Valore di mercato del bene in normale stato di conservazione	€ 161.564,22
Riduzione del valore del 15% per lo stato di conservazione dell'immobile (15% x € 161.564,22)	€ 24.234,63
Riduzione del 5% per le difformità urbanistiche e catastali dell'immobile (5% x € 161.564,22)	€ 8.078,21
Valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova	€ 129.251,38
In cifra tonda	€ 129.200,00

2. Immobile in Castel Volturno (CE) al Viale del Battistello n.ri 38/40

Dati Catastali: Foglio 40, Particella 1587

Calcolo delle superfici

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie commerciale
Abitazione	Sup.reale lorda	111,60	1,00	111,60
Deposito (locali non abitabili)*	Sup.reale lorda	5,88	0,35	2,06
Porticato (fino a mq. 25,00 su mq. 33,47 totali)	Sup.reale lorda	25,00	0,35	8,75
Porticato (oltre i mq. 25,00 su mq. 33,47 totali)	Sup.reale lorda	8,47	0,10	0,85
Area esterna (fino a mq. 25,00 su mq. 308,75 totali)	Sup.reale lorda	25,00	0,10	2,50
Area esterna (oltre i mq. 25,00 su mq. 308,75 totali)	Sup.reale lorda	283,75	0,02	5,68
* altezza media minima inferiore a mt 2,40	Sup.reale lorda	459,72		131,44

Il valore di mercato a metro quadrato di appartamenti simili, liberi e situati in una tale zona va da un minimo di € 475,00 ad un massimo di € 660,00, così determinato:

Fonti di informazione	Parametro	Valore minimo	Valore massimo	Valore medio
O.M.I.	Sup.reale lorda	400,00	600,00	500,00
Borsino Immobiliare di zona	Sup.reale lorda	472,00	704,00	588,00
Agenzie immobiliari di zona	Sup.reale lorda	560,00	680,00	620,00
	Sup.reale lorda	~475,00	~660,00	~570,00

Tale prezzo è fissato per appartamenti simili dislocati in questa zona di Castel Voltumo (CE), adibibili ad abitazioni ed è da intendersi per superfici a lordo dei muri esterni e di quelli interni ed in condizioni normali di conservazione. Il valore di mercato dei suddetti locali può quindi essere fissato in € 570,00 al metro quadrato.

Pertanto si ha:

$$\text{mq. } 131,44 \times \text{€/mq. } 570,00 = \text{€ } 74.920,80$$

Adeguamenti e correzioni della stima:

Valore di mercato del bene in normale stato di conservazione	€ 74.920,80
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 571,00
Valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova	€ 74.349,80
In cifra tonda	€ 74.300,00

3. Immobile in Frattamaggiore (NA) via Cumana n. 106

Dati Catastali: Foglio 1, Particella 191, Subalterno 2 e parte del 3

Calcolo delle superfici

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie commerciale
Abitazione - Subalterno 2	Sup.reale lorda	40,00	1,00	40,00
Abitazione - Subalterno 3 (Parte)	Sup.reale lorda	30,10	1,00	30,10
	Sup.reale lorda	70,10		70,10

Il valore di mercato a metro quadrato di appartamenti simili liberi e situati in una tale zona va da un minimo di € 865,00 ad un massimo di € 1.285,00, così determinato:

Fonti di informazione	Parametro	Valore minimo	Valore massimo	Valore medio
O.M.I.	Sup.reale lorda	900,00	1.350,00	1.125,00
Borsino Immobiliare di zona	Sup.reale lorda	803,00	1.204,00	1.003,00
Agenzie immobiliari di zona	Sup.reale lorda	900,00	1.300,00	1.100,00
	Sup.reale lorda	~865,00	~1.285,00	1.076,00

Tale prezzo è fissato per appartamenti simili dislocati in questa zona di Frattamaggiore (NA), adibibili ad abitazioni ed è da intendersi per superfici a lordo dei muri esterni e di quelli interni ed in condizioni normali di conservazione. Il valore di mercato dei suddetti locali può quindi essere fissato in € 1.076,00 al metro quadrato.

Pertanto si ha:

$$\text{mq. } 70,10 \times \text{€/mq. } 1.076,00 = \text{€ } 75.427,60$$

Adeguamenti e correzioni della stima:

Valore di mercato del bene in normale stato di conservazione	€ 75.427,60
Riduzione del valore del 15% per l'eliminazione delle superfetazioni esistenti (15% x € 75.427,60)	€ 11.314,14
Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 2.664,50
Valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova	€ 61.448,96
In cifra tonda	€ 61.400,00

4. Immobile in Frattamaggiore (NA) via Cumana n. 106

Dati Catastali: Foglio 1, Particella 191, Subalterno 3 (parte)

Calcolo delle superfici

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie commerciale
Abitazione	Sup.reale lorda	89,84	1,00	89,84
	Sup.reale lorda	89,84		

Il valore di mercato a metro quadrato di appartamenti simili liberi e situati in una tale zona va da un minimo di € 865,00 ad un massimo di € 1.285,00, così determinato:

Fonti di informazione	Parametro	Valore minimo	Valore massimo	Valore medio
O.M.I.	Sup.reale lorda	900,00	1.350,00	1.125,00
Borsino Immobiliare di zona	Sup.reale lorda	803,00	1.204,00	1.003,00
Agenzie immobiliari di zona	Sup.reale lorda	900,00	1.300,00	1.100,00
	Sup.reale lorda	~865,00	~1.285,00	1.076,00

Tale prezzo è fissato per appartamenti simili dislocati in questa zona di Frattamaggiore (NA), adibibili ad abitazioni ed è da intendersi per superfici a lordo dei muri esterni e di quelli interni ed in condizioni normali di conservazione. Il valore di mercato dei suddetti locali può quindi essere fissato in € 1.076,00 al metro quadrato.

Pertanto si ha:

$$mq. 89,84 \times \text{€}/mq. 1.076,00 = \text{€ } 96.667,84$$

Adeguamenti e correzioni della stima:

Valore di mercato del bene in normale stato di conservazione	€ 96.667,84
Riduzione del valore del 15% per l'eliminazione delle superfetazioni esistenti (15% x € 96.667,84)	€ 14.500,18
Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 2.093,50
Valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova	€ 80.074,16
In cifra tonda	€ 80.100,00

5. Immobile in Frattamaggiore (NA) via Cumana n. 106

Dati Catastali: Foglio 1, Particella 810, Subalterno 1

Calcolo delle superfici

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie commerciale
Abitazione	Sup.reale lorda	141,07	1,00	141,07

Balconata	Sup.reale lorda	17,58	0,25	4,40
	Sup.reale lorda	158,65		145,47

Il valore di mercato a metro quadrato di appartamenti simili liberi e situati in una tale zona va da un minimo di € 865,00 ad un massimo di € 1.285,00, così determinato:

Fonti di informazione	Parametro	Valore minimo	Valore massimo	Valore medio
O.M.I.	Sup.reale lorda	900,00	1.350,00	1.125,00
Borsino Immobiliare di zona	Sup.reale lorda	803,00	1.204,00	1.003,00
Agenzie immobiliari di zona	Sup.reale lorda	900,00	1.300,00	1.100,00
	Sup.reale lorda	~865,00	~1.285,00	1.076,00

Tale prezzo è fissato per appartamenti simili dislocati in questa zona di Frattamaggiore (NA), adibibili ad abitazioni ed è da intendersi per superfici a lordo dei muri esterni e di quelli interni ed in condizioni normali di conservazione. Il valore di mercato dei suddetti locali può quindi essere fissato in € 1.076,00 al metro quadrato. Pertanto si ha:

$$mq. 145,47 \times \text{€}/mq. 1.076,00 = \text{€ } 156.525,72$$

Adeguamenti e correzioni della stima:

Valore di mercato del bene in normale stato di conservazione	€ 156.525,72
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 571,00
Valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova	€ 155.954,72
In cifra tonda	€ 155.900,00

6. Lastrico solare in Frattamaggiore (NA) via Cumana n. 106

Dati Catastali: Foglio 1, Particella 810, Subalterno 2

Calcolo delle superfici

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie commerciale
Lastrico solare (fino a mq. 25,00 su mq. 143,00 tot.)	Sup.reale lorda	25,00	0,25	6,25
Lastrico solare (oltre i mq. 25,00 su mq. 143,00 tot.)	Sup.reale lorda	118,00	0,10	11,80
	Sup.reale lorda	143,00		18,05

Il valore di mercato a metro quadrato di appartamenti simili liberi e situati in una tale zona va da un minimo di € 865,00 ad un massimo di € 1.285,00, così determinato:

Fonti di informazione	Parametro	Valore minimo	Valore massimo	Valore medio
O.M.I.	Sup.reale lorda	900,00	1.350,00	1.125,00
Borsino Immobiliare di zona	Sup.reale lorda	803,00	1.204,00	1.003,00
Agenzie immobiliari di zona	Sup.reale lorda	900,00	1.300,00	1.100,00
	Sup.reale lorda	~865,00	~1.285,00	1.076,00

Tale prezzo è fissato per appartamenti simili dislocati in questa zona di Frattamaggiore (NA), adibibili ad abitazioni ed è da intendersi per superfici a lordo dei muri esterni e di quelli interni ed in condizioni normali di conservazione. Il valore di mercato dei suddetti locali può quindi essere fissato in € 1.076,00 al metro quadrato. Pertanto si ha:

$$mq. 18,05 \times \text{€}/mq. 1.076,00 = \text{€ } 19.421,80$$

Adeguamenti e correzioni della stima:

Valore di mercato del bene in normale stato di conservazione	€ 19.421,80
In cifra tonda	€ 19.400,00

7. Immobile in Frattamaggiore (NA) via Cumana n. 106

Dati Catastali: Foglio 1, Particella 810, Subalterno 3

Calcolo delle superfici

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Superficie commerciale
Cantinato*	Sup.reale lorda	116,90	0,25	29,23
* altezza media mt 1,95	Sup.reale lorda	116,90		29,23

Il valore di mercato a metro quadrato di appartamenti simili liberi e situati in una tale zona va da un minimo di € 865,00 ad un massimo di € 1.285,00, così determinato:

Fonti di informazione	Parametro	Valore minimo	Valore massimo	Valore medio
O.M.I.	Sup.reale lorda	900,00	1.350,00	1.125,00
Borsino Immobiliare di zona	Sup.reale lorda	803,00	1.204,00	1.003,00
Agenzie immobiliari di zona	Sup.reale lorda	900,00	1.300,00	1.100,00
	Sup.reale lorda	~865,00	~1.285,00	1.076,00

Tale prezzo è fissato per appartamenti simili dislocati in questa zona di Frattamaggiore (NA), adibibili ad abitazioni ed è da intendersi per superfici a lordo dei muri esterni e di quelli interni ed in condizioni normali di conservazione. Il valore di mercato dei suddetti locali può quindi essere fissato in € 1.076,00 al metro quadrato. Pertanto si ha:

$$mq. 29,23 \times \text{€}/mq. 1.076,00 = \text{€ } 31.451,48$$

Adeguamenti e correzioni della stima:

Valore di mercato del bene in normale stato di conservazione	€ 31.451,48
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	€ 571,00
Valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova	€ 30.880,48
In cifra tonda	€ 30.900,00

N.B. Al valore di mercato del bene è stato detratto l'importo che l'acquirente dovrà sostenere per eliminare eventuali difformità non rispondenti alla normativa e/o al regolamento edilizio vigente, alle condizioni statico - conservative in cui versa l'immobile ed alle anomalie e/o difformità di natura catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CAPITOLO III:	Conclusioni
---------------	--------------------

La massa complessiva di proprietà diretta della [redacted] ed indiretta di proprietà, anche in quota parte, del [redacted] si può così riepilogare:

N.	Unità immobiliare	Dati catastali	Proprietà	Valutazione
1	Frattaminore (NA) - Piazza Crispi n.12 (Piano 2° e 3° mansarda)	Foglio 5 Particella 435 Subalterno 20	[redacted]	129.200,00 (129.200,00)
2	Castel Volturno (CE) - Viale Battistello n.38/40 (Villetta unifamiliare)	Foglio 40 Particella 1587 Subalterno 0	[redacted]	74.300,00 (37.150,00)
3	Frattamaggiore (NA) - Via Cumana n.106 (Piano terra)	Foglio 1 Particella 191 Subalterno 2/3 parte	[redacted]	61.400,00 (13.644,40)
4	Frattamaggiore (NA) - Via Cumana n.106 (Piano terra)	Foglio 1 Particella 191 Subalterno 3 parte	[redacted]	80.100,00 (17.800,00)
5	Frattamaggiore (NA) - Via Cumana n.106 (Piano rialzato)	Foglio 1 Particella 810 Subalternono 1	[redacted]	155.900,00 (4.209,30)
6	Frattamaggiore (NA) - Via Cumana n.106 (lastrico solare)	Foglio 1 Particella 810 Subalterno 2	[redacted]	19.400,00 (523,80)
7	Frattamaggiore (NA) - Via Cumana n.106 (Cantinato)	Foglio 1 Particella 810 Subalternono 3	[redacted]	30.900,00 (834,30)
Valutazione complessiva €				551.200,00 (203.361,80)
<i>Quota di proprietà della [redacted]</i>				

Sulla base delle suesposte considerazioni e valutazioni il prezzo complessivo da porre a base d'asta è di € 551.200,00 (diconsi Euro cinquecentocinquantunomiladuecento/00).

Con la presente integrazione alla relazione di stima si confida di aver risposto esaurientemente ai quesiti posti dalla S.V., rimanendo a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

In fede
(dott. arch. Elia ANNUNZIATA)



Allegati:

- 1 - Planimetria catastale e visura dell'immobile censito al Foglio 1/Particella 810/Subalterno 1;
- 2 - Planimetria catastale e visura dell'immobile censito al Foglio 1/Particella 810/Subalterno 3;
- 3 - Elaborato grafico immobile sito in Frattamaggiore alla via Cumana n.106 (Dati catastali: 1/810/Sub 1);
- 4 - Elaborato grafico immobile sito in Frattamaggiore alla via Cumana n.106 (Dati catastali: 1/810/Sub 3);
- 5 - Rilievo fotografico immobile censito al Foglio 1/Particella 810/Subalterno 3 (n.4 scatti);

ALLEGATO 1 - Visura e planimetria catastale Foglio 1/P.IIa 810/Subalterno 1 (E' da considerare la sola planimetria del piano rialzato)

MODULARIO
E. Cat. T. 244



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
30

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1948, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FRATTAMAGGIORE Via CUMANA, 106

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI

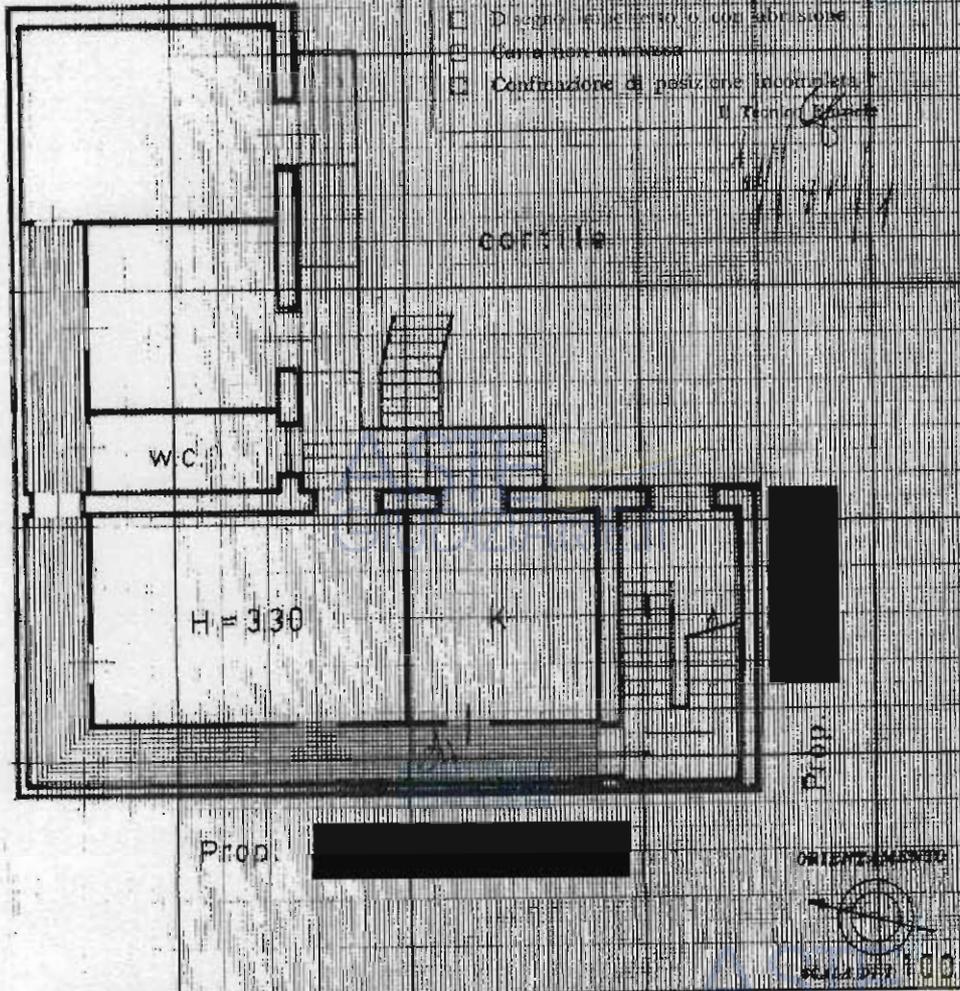
Piano t. rialzato

ASTE GIUDIZIARIE.it
restante proprietà

PLANIMETRIA NON ACCETTABILE PERCHÉ

- Non rispondente allo stato di fatto
- Da sostituire in base a [REDACTED]
- In corso di esecuzione di modificazione
- Disegno eseguito con abbozzo
- Carta non attuale
- Conferenza di posizione incompleta

Prop. [REDACTED]



Prop. [REDACTED]

ORIENTAMENTO
Scala 1:100

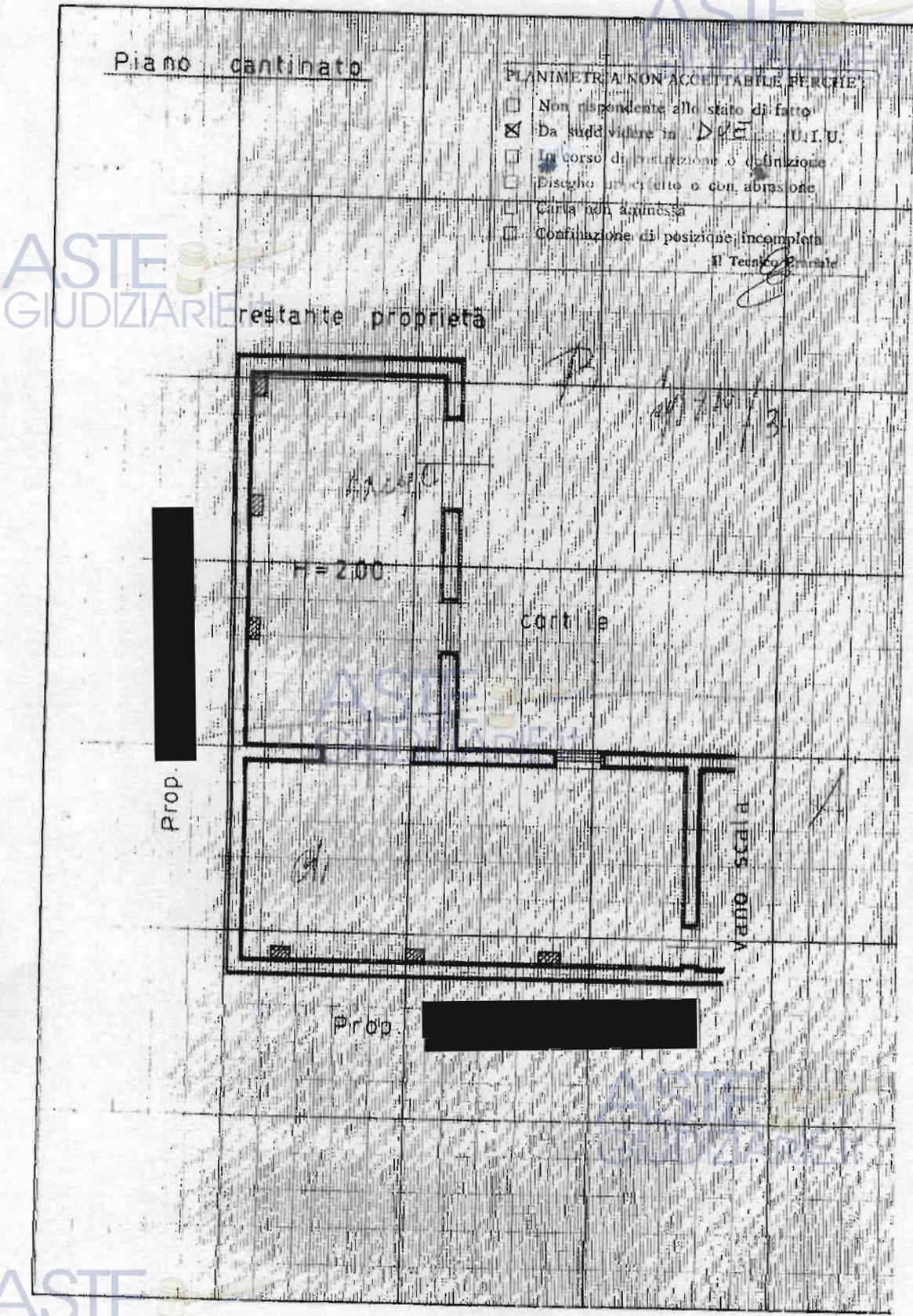
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROF. N°

29 MAG. 1973

Compilato dal **GEOMETRA MARIO PEZZULLO**
(Dopo nome e cognome del tecnico)
 Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI - 401**
 della Provincia di **NAPOLI**
 DATA **26-4-1973**
 Firma: *granario Pezzullo*

Ultima planimetria in atti



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

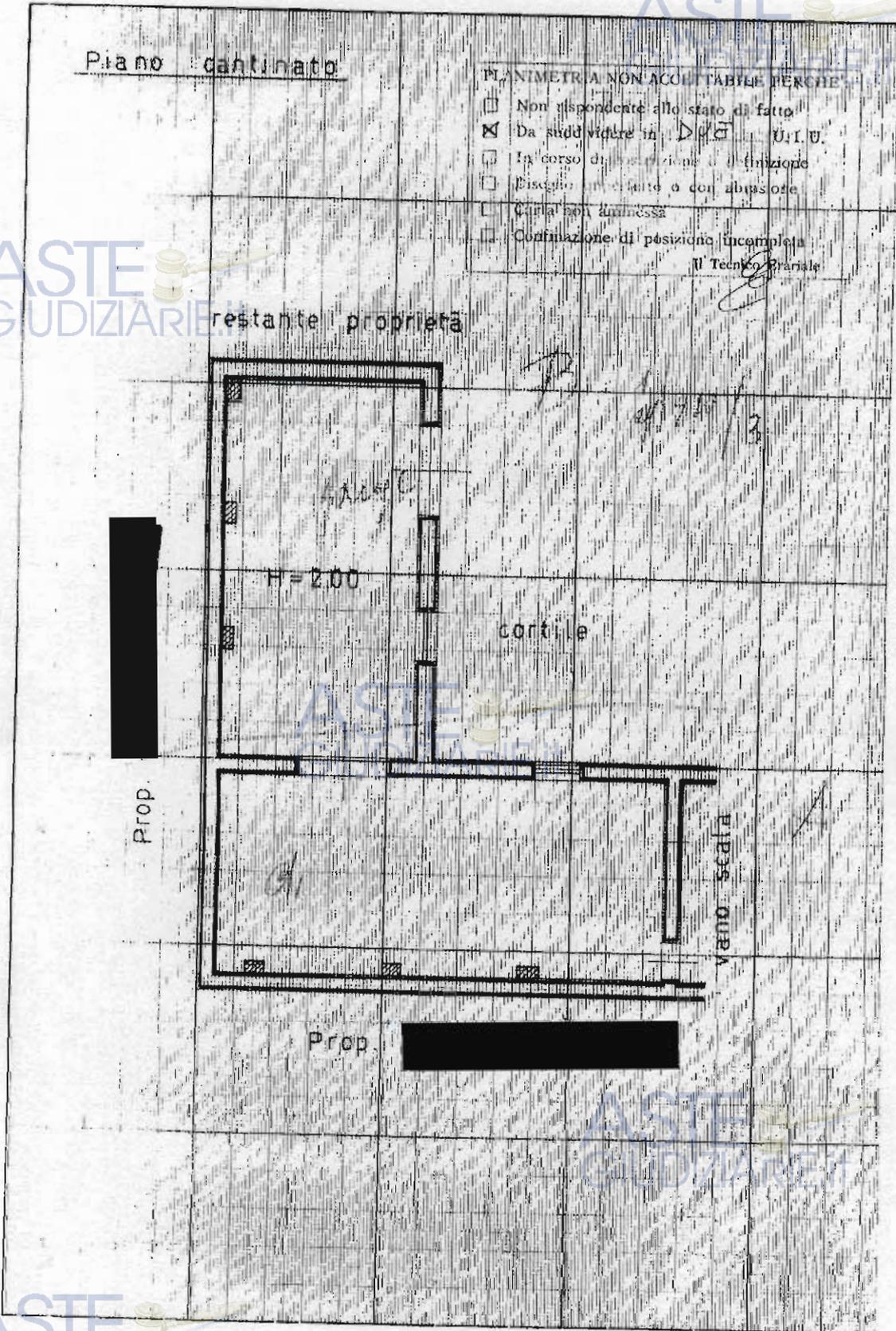
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/05/1973 - Data: 02/03/2021 - n. T403371 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/03/2021 - Comune di FRATTAMAGGIORE (D789) - < Foglio: 1 - Particella: 810 - Subalterno: 1 >
VIA CUMANA n. 106 piano: T-S1;

**ALLEGATO 2 - Visura e planimetria catastale Foglio 1/P.IIa 810/Subalterno 3
(E' da considerare la sola planimetria del piano cantinato)**



PLANIMETRIA NON ACCETTABILE PERCHE'

- Non rispondente allo stato di fatto
 - Da suddividere in DUE U.I.U.
 - In corso di costruzione o di finizione
 - Disegno in bianco o con abussate
 - Carta non ammessa
 - Conferma di posizione incompleta
- Il Tecnico Partiale

restante proprietà

H = 2.00

cortile

vano scala

Prop.

Prop.

in un 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/03/2021 - Comune di FRATTAMAGGIORE (D789) - < Foglio: 1 - Particella: 810 - Subalterno: 3 >
VIA CUMANA n. 106 piano: 51;

Ultima planimetria in atti

* Scala originale non disponibile. *

MODULARIO
Cat. n. 104



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
30

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LINGUISTI 13 APRILE 1969, N. 648)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FRATTAMAGGIORE Via CUMANA 106

Data [REDACTED]

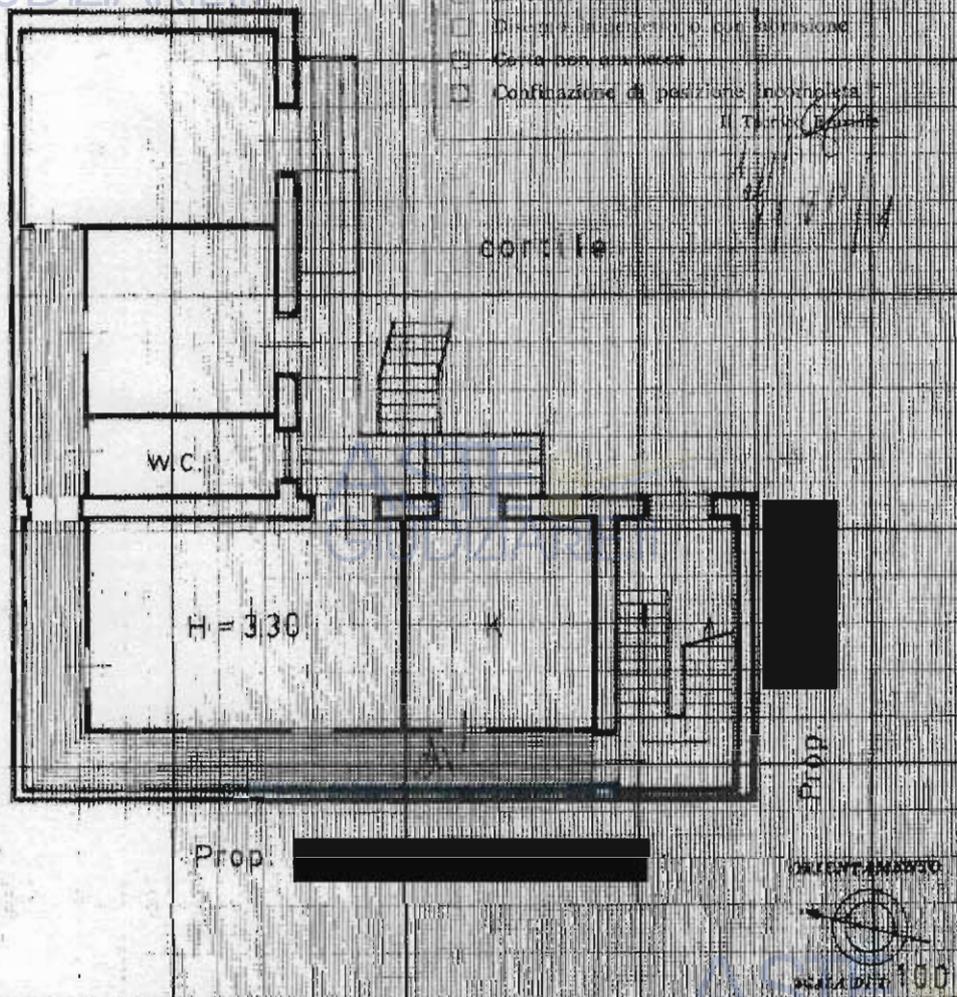
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI

Piano t. rialzato

restante proprietà

PLANIMETRIA NON ACCETTABILE PERCHÉ:

- Non rispondente allo stato di fatto
- Da sua natura è BOE (T. 111)
- In corso di progettazione definitiva
- Disegnata in modo non conforme
- Confini non definiti
- Confinazione di posizione incompleta



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROF. A'

29 MAG. 1973

Compilata dal **GEOMETRA**
MARIO PEZZULLO

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI - 401**
della Provincia di **NAPOLI**

DATA **26-4-1973**

Firma: *Mario Pezzullo*

Ultima planimetria in atti

TRIBUNALE DI NAPOLI - FALLIMENTO

APPARTAMENTO SITO IN FRATTAMAGGIORE (NA) ALLA VIA CUMANA n. 106

ALLEGATO n. 3

Dati Catastali: Foglio 1 - Particella 810 - Subalterno 1

Proprietario:



IMMAGINE DA GOOGLE MAPS

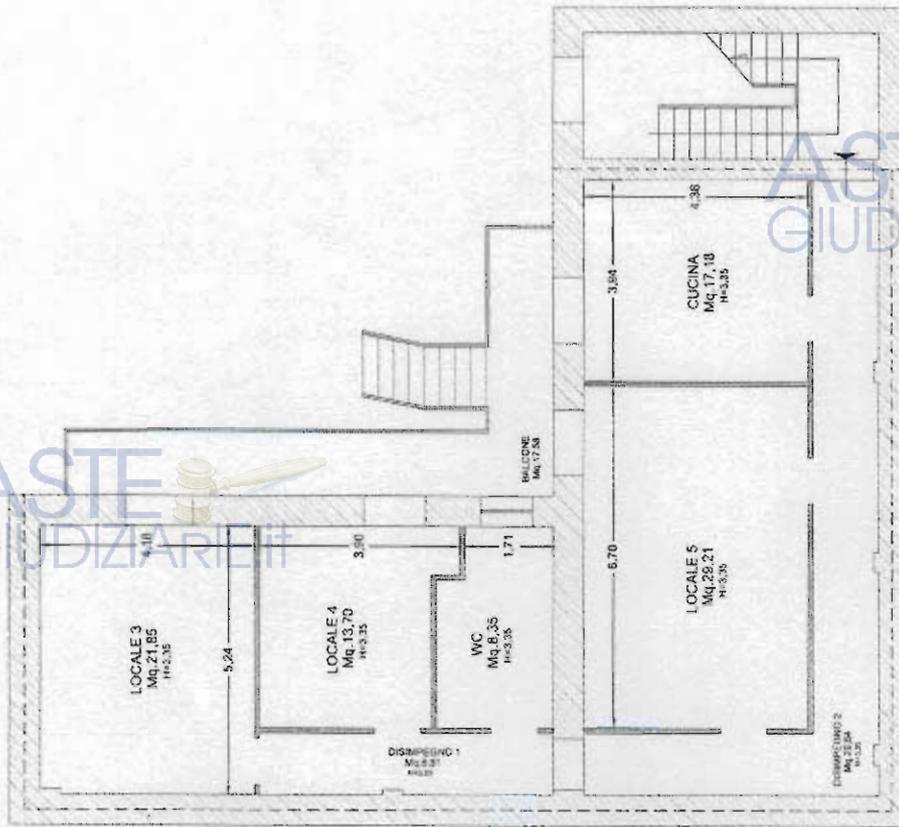


Particolare cortile di accesso



Vista del fabbricato da via Cumana

ASTE GIUDIZIARIE.IT



PIANTA PIANO RIALZATO

ASTE GIUDIZIARIE.IT



PLANIMETRIA DEI LOCALI - SCALA 1 : 100

arch. Elia Annunziata - Napoli

marzo 2021

APPARTAMENTO SITO IN FRATTAMAGGIORE (NA) ALLA VIA CUMANA n. 106

Proprietario: [REDACTED]

TRIBUNALE DI NAPOLI - FALLIMENTON

Dati Catastali: Foglio 1 - Particella 810 - Subalterno 3

ALLEGATO n. 4



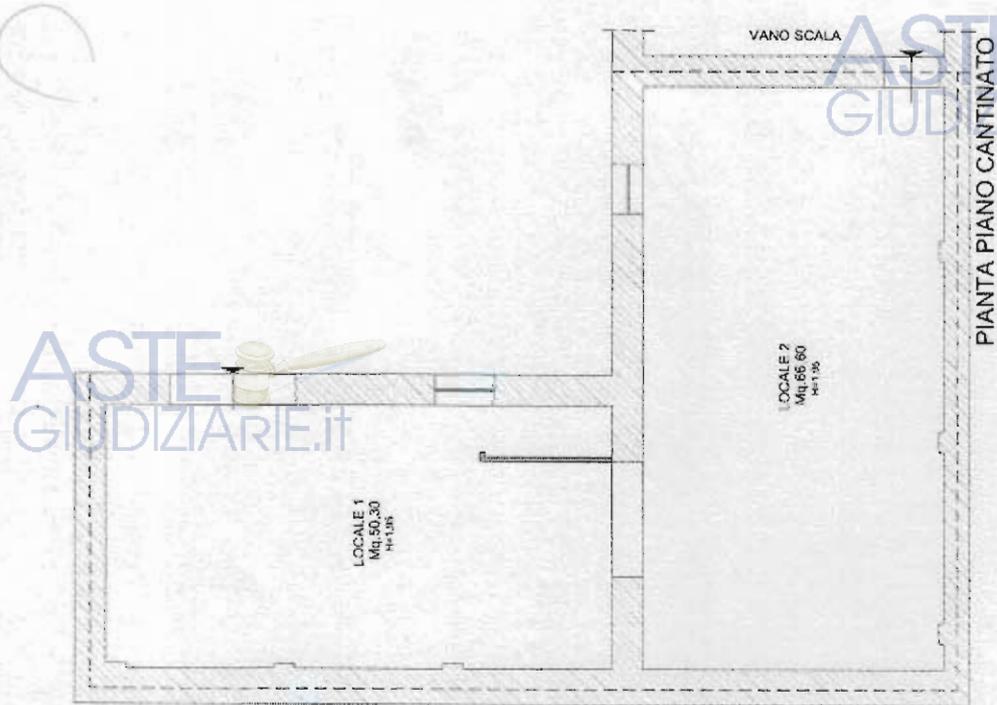
IMMAGINE DA GOOGLE MAPS



Vista del fabbricato da via Cumana



Particolare cortile di accesso



PIANTA PIANO CANTINATO



PLANIMETRIA DEI LOCALI - SCALA 1 : 100

PIANTA PIANO CANTINATO

arch. Elia Annunziata - Napoli

marzo 2021

Fabbricato: Via Cumana n. 106 – Frattamaggiore (NA) Dati catastali: Foglio 1/P.IIa 810/Sub 3

Fallimento

Proprietà:

Il Tecnico: arch. Elia Annunziata

RILIEVO FOTOGRAFICO – Allegato 5 (n.4 scatti)



Foto n. 1: Cantinato – Porta di accesso dal cortile



Foto n. 2: Cantinato – Finestra esterna posta sotto la balconata del piano rialzato



Foto n. 3: Cantinato – Locale 1



Foto n. 4: Cantinato – Locale 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it